

Fapil Rhône-Alpes

Enquête annuelle 2010

1. DES ASSOCIATIONS QUI ASSURENT DES PERMANENCES D'ACCUEIL ET QUI ACCOMPAGNENT LES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ DE LOGEMENT
2. DES ASSOCIATIONS QUI GÈRENT UN PARC DE PRÈS DE 3 800 LOGEMENTS OU HÉBERGEMENTS TEMPORAIRES
3. DES ASSOCIATIONS QUI PRODUISENT ET GÈRENT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ORDINAIRES

Le réseau de la Fapil Rhône-Alpes réunit les associations d'insertion par le logement de la région. Nous agissons au plus près des ménages démunis pour développer des réponses adaptées aux besoins. Partenaires des politiques locales de l'habitat, nous participons aux programmes locaux de l'habitat, aux plans départementaux pour le logement des personnes démunies. Acteurs de l'accueil des ménages, gestionnaires sociaux d'un parc de logements à bas loyer et créateurs d'offre nouvelle, nous sommes au cœur des enjeux locaux et contribuons à l'évolution des politiques (SIAO, intermédiation locative, accompagnement ...).

Rendre compte de notre action, c'est apporter un éclairage à la fois sur les situations des plus démunis et sur des solutions aujourd'hui à l'œuvre pour mieux répondre à leurs besoins en logement. Et c'est aussi, parce que nous sommes conscients de la complémentarité entre les différents acteurs, qu'il nous paraît primordial de participer à la dynamique partenariale pour la mise en œuvre de politiques locales de l'habitat adaptées aux réalités de terrain.

1. DES ASSOCIATIONS QUI ASSURENT DES PERMANENCES D'ACCUEIL ET QUI ACCOMPAGNENT LES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ DE LOGEMENT

	Accueillis en 2009	Pris en charge	Dont Action collective/ ARL	Dont accompagnés vers le logement	Dont accompagnés dans le logement	Dont aide au recours DALO
UTPT (ISERE)	100	66	0	0	0	66
AILOJ (RHONE)	751	498	141	193	104	0
ALPIL (RHONE)	2694	1883	0	548	94	377
ALSR (RHONE)	532	219	0	190	0	0
AVDL(RHONE)	1038	875	81	126	53	86
CLLAJ LYON (RHONE)	1700	1177	498	365	10	0
HH RHONE (RHONE)	829	408	12	100	296	0
TOTAL	7644	5126	732	1522	557	529

Nombre de ménages accueillis et pris en charge en 2009

Source : Enquête FAPIL

► Deux départements de la région sont couverts par des associations ayant une activité d'accueil, d'information, d'orientation et d'accompagnement mais cette activité se concentre principalement sur le département du Rhône qui totalise 98% des ménages accueillis.

► Ces missions d'accueil, d'information, d'orientation et d'accompagnement sont assurées selon des modalités diverses par les associations de la FAPIL Rhône-Alpes. De façon générale, elles consistent à recevoir les personnes, prendre le temps de l'écoute, mieux qualifier la problématique, orienter et mettre en relation, et si besoin apporter un accompagnement personnalisé.

Les associations, à travers leurs permanences et le personnel qu'elles mobilisent, constituent des lieux ressources pour des ménages qui n'accèdent pas naturellement au logement ou qui rencontrent des difficultés pour s'y maintenir. En 2009, ce sont

ainsi près de 7 700 ménages qui ont sollicité soit par téléphone soit physiquement les permanences. Ce premier accueil leur a permis de trouver des professionnels en capacité de les écouter et de leur apporter une réponse.

Pour quelques ménages, ce premier accueil répond à une demande d'information et l'aide apportée par l'association s'arrête là. Pour la majorité cependant (plus de 67%), le travail de l'association va jusqu'à une prise en charge du ménage, c'est-à-dire que suite au premier accueil, un ou plusieurs temps particuliers sont pris par les salariés ou bénévoles de l'associa-

tion pour mieux comprendre la situation du ménage et définir un projet de logement adapté. Ce diagnostic va alors permettre soit une orientation du ménage vers d'autres dispositifs, soit un accompagnement pour l'accès à un logement ou le maintien dans le logement occupé.

► **Outre le conseil qu'elles apportent aux ménages en difficulté de logement, les permanences d'accueil sont également des lieux ressources pour des professionnels** de logement ou de l'action sociale qui sollicitent de plus en plus les associations de la FAPIL Rhône-Alpes.

L'aide apportée aux ménages peut concerner des problématiques diverses: des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement, des problèmes de qualité du logement, d'accès au droit ou encore de discrimination.

Parmi les ménages pris en charge, certains bénéficient de la mobilisation d'outils spécifiques (Atelier Recherche Logement, Accompagnement Social Lié au Logement etc) et font l'objet d'un suivi plus intensif. De nombreux ménages pris en charge par les associations d'accueil de la FAPIL Rhône-Alpes rencontrent des difficultés d'accès au logement et peuvent être aidés de façon collective, dans le cadre d'un Atelier de Recherche Logement ou d'autres actions collectives (point services, simulation d'état des lieux, groupes sur la gestion du budget et l'entretien du logement) : 14% soit 732 ménages. Des actions individuelle peuvent aussi leur être

proposées à travers un accompagnement vers le logement (29% soit 1522 ménages). L'accompagnement peut bénéficier d'un financement du Fonds de Solidarité Logement ou non. Il concerne l'aide à la recherche du logement mais également le soutien dans les démarches d'entrée dans les lieux.

► **L'aide au maintien dans le logement** est également une activité importante des associations de la FAPIL Rhône-Alpes. Ainsi, parmi les ménages pris en charges, 11% (soit 557 ménages) bénéficient d'un accompagnement alors même qu'ils sont logés. Cet accompagnement dans le logement vise dans la plupart des cas à prévenir l'expulsion. A travers le dispositif APPEL, l'Alpil coordonne deux permanences de prévention des expulsions locatives aux Tribunaux d'Instance de Lyon et Villeurbanne (471 ménages reçus en 2009) où les ménages sont reçus par un avocat, un permanent logement (Alpil, AVDL ou CLLAJ) et un travailleur social de la CAF de Lyon.

► De façon générale, **l'accompagnement vers le logement ou dans le logement** proposé au ménage a pour but de les aider à faire aboutir leur projet de logement qu'il s'agisse de la recherche d'un logement adapté à ses besoins et aspirations, de la prise en main du logement et de son environnement ou de trouver des solutions pour pouvoir s'y maintenir suite à des difficultés. L'accompagnement se fait au cas par cas car il est lié au projet de la personne accompagnée. Il peut toucher

aussi des problématiques périphériques liées au logement, la santé par exemple. Les associations sont engagées à plus ou moins long terme auprès des familles selon la problématique et sur des situations variées.

Depuis la mise en œuvre de la loi sur le Droit au logement opposable (DALO) plus de 11% des ménages pris en charge (soit 529 ménages) sont aidés dans leurs recours gracieux ou contentieux.

► Bien que cela ne soit pas identifié dans les statistiques collectées, **un certain nombre d'associations apportent une aide à des ménages logés dans des conditions d'habitat indigne**. Ainsi l'AVDL par exemple assure une mission de repérage de logements non décents sur la commune de Villeurbanne, ainsi que la médiation entre locataires et bailleurs, qu'ils soient privés ou publics. L'Alpil, dans le cadre de ses permanences d'accueil, accompagne les ménages dans la définition des désordres, la médiation avec le propriétaire pour leur résorption et le cas échéant, le recours contentieux. Dans le cadre du dispositif APPEL de prévention des expulsions locatives, elle anime un groupe de travail avec les magistrats et avocats sur le traitement de l'indécence. Par ailleurs, elle pilote sur le territoire du Grand Lyon, une MOUS Saturnisme, Insalubrité et Indécence et une MOUS Meublés. Elle est également partenaire des PIG Immeubles Sensibles de Villeurbanne et Lyon.

L'appui des ménages dans leurs recours au titre du Droit au logement opposable : une nouvelle modalité d'accueil des associations de la FAPIL

Dès la mise en place de la loi « DALO », l'information des personnes sur ce nouveau droit devient une préoccupation de quelques associations adhérentes de la FAPIL Rhône-Alpes. Les associations souhaitent en effet répondre au déficit d'information et de soutien des ménages dans l'accès à ce nouveau droit que propose la loi «DALO ».

Ainsi fin septembre 2008, l'Alpil et le Cllaj de Lyon ont mis en place un atelier afin de soutenir les personnes dans leur recours amiable auprès de la commission de médiation. Cet atelier se déroule en deux temps : un temps d'information collective et un temps individuel afin de remplir les dossiers de recours et/ou d'orienter les personnes vers des structures adaptées. L'année 2009 a permis de recevoir 169 personnes dans des situations d'extrême précarité. En 2010, cet atelier a continué de fonctionner et une permanence juridique consacrée aux suites de la saisine de la commission de médiation s'est mise en place.

De son côté, en Isère, Un Toit Pour Tous a mis en place une permanence inter-associative hebdomadaire constituée de bénévoles et de salariés pour appuyer les ménages dans leur recours auprès de la commission de médiation. Au total, 150 ménages, dont la plupart sont envoyés par les travailleurs sociaux, ont été reçus depuis avril 2009. Un Toit Pour Tous envisage d'ouvrir cette permanence à la prévention des expulsions car la CCAPEX se met en place en Isère.

2. DES ASSOCIATIONS QUI GÈRENT UN PARC DE PRÈS DE 3 800 LOGEMENTS OU HÉBERGEMENTS TEMPORAIRES

	Log Diffus	Foyer	CHU/ CHRS	Hôtel et Résidence	Maison relais	Total
ALFA3A (AIN)		1791	31	548	38	2408
ACT HABITAT (HAUTE SAVOIE)	61			31		92
GRILLON (SAVOIE)	247					247
ASLIM (RHONE)	381			104	13	498
AVDL (RHONE)	8					8
AILOJ (RHONE)	162			9		171
HH RHONE/RN 69 (RHONE)	175	90	104		128	497
TOTAL	1034	1881	135	692	179	3921

Nombre et répartition des logements ou hébergements temporaires en 2009

Source : enquête Fapil

► Seulement quatre départements de la région Rhône-Alpes sont couverts par de l'offre de logement et d'hébergement temporaire gérée par des associations adhérentes de la FAPIL :

- 64% de l'offre d'hébergement et de logement temporaire se situe dans le département de l'Ain du fait de l'importance de l'offre de l'association ALFA 3A ;

- 26% se situe dans le Rhône, compte-tenu de la présence de 5 associations adhérentes développant ce type de solution

- 6,5% en Savoie et 2,6% en Haute-Savoie.

► Il s'agit pour près de la moitié des capacités recensées (48%) d'une offre en Foyer de Travailleur Migrant (FTM) gérée par l'association ALFA 3A. Ces foyers, voués à se transformer en résidence sociale, accueillent un public diversifié, des migrants isolés dans le "va et vient" entre la France et leur pays d'origine, des isolés bénéficiaires des minima sociaux, mais également des demandeurs d'asile puisqu'environ 650 logements sont dédiés à un Centre d'Accueil pour les Demandeurs d'Asile (CADA). Les foyers ont été réhabilités pour partie, mais ne correspondent pas encore aux normes techniques de la législation qui encadre les résidences sociales.

► A noter que **plus d'un quart (26%) de l'offre est constitué de logements diffus.**

Cette offre constitue une spécificité des associations de la FAPIL et renvoie à des logements qui permettent de loger des familles qui ne peuvent accéder au logement par les circuits classiques. Il s'agit de logements mobilisés en sous-location dans le parc privé ou public, faisant parfois l'objet d'un bail glissant.

Près de 20% de l'offre renvoient à des capacités en hôtel ou résidence sociale et 4% à des maisons relais gérées par neuf structures.

L'offre de type CHRS est marginale : 135 unités de logement soit 4% de l'offre d'hébergement et de logement temporaire.

► Entre 2008 et 2009, l'offre d'hébergement et de logement temporaire s'est accrue de 73 logements. Si certaines associations ont vu leur parc se contracter légèrement (ACT HABITAT, AVDL, le GRILLON), d'autres proposent davantage de logements (AIOJ, ALFA 3A, ASLIM, HH, RN69).

Le développement de cette offre se fait aujourd'hui essentiellement à travers le dispositif d'intermédiation locative en location/sous-location et la création de nouvelles maisons relais.

► En 2009, les **3860 logements temporaires ont permis d'accueillir 4603 nouveaux ménages.** La mobilité est cependant variable selon les structures. ALFA 3A rend ainsi compte de mouvements très importants sur ses établissements liés à des ménages qui sont bien souvent de passage, alors que d'autres structures accueillent des ménages pendant des durées plus longues. Le Grillon par exemple fait état d'une durée de séjour moyenne relativement longue : 38 mois.

Constituée dans la plupart des cas par des petits logements ou des chambres, **l'offre d'hébergement et de logement temporaire accueille en grande majorité des ménages isolés, d'âges variables (mais parmi lesquels les moins de 30 ans sont nombreux) et dans des situations économiques diverses mais dont une grande partie bénéficie de minima sociaux.**

► **Les ménages nécessitent un accompagnement social plus ou moins fort** dont le degré varie avec le type de réponse. ALFA 3A, dont la grande majorité de l'offre proposée correspond à du logement en foyer ou en résidence sociale, est dotée de seulement trois postes de Conseillères en Economie Sociale et Familiale (CESF) pour 1791 logements. Dans certains cas, et notamment dans le logement diffus, un accompagnement social est réalisé par des

partenaires de la structure.

Les maisons relais se caractérisent quant à elles par une présence quotidienne d'un binôme d'hôtes ou des responsables de maison. Dans les CHRS, l'accompagnement social de type socio-éducatif est important. Il est réalisé par le personnel des structures et celles-ci bénéficient d'une dotation globale de fonctionnement financée par l'Etat.

► Lorsque les ménages sortent de ces logements ou hébergements, nombre d'entre eux sollicitent et trouvent une réponse dans le parc de logement social ou très social.

La Gestion Locative Adaptée, un outil précurseur en danger ?

La gestion locative adaptée allie les missions classiques attendues par un propriétaire qui confie la gestion de son bien à une agence immobilière privée et une approche humaine des publics présentant des difficultés multiples.

Ces missions sont diverses : rencontres avec le propriétaire, choix du locataire ou du résident, visite des logements et entrée dans les lieux, suivi du paiement des loyers et de l'assurance, suivi de la bonne intégration du locataire dans la copropriété, suivi technique du logement...

La Gestion Locative Adaptée assurée par les associations représente un surcoût financier lié à la réalité des publics et à l'éclatement du parc. Elle se différencie de l'ASLL ou d'autres mesures d'accompagnement social centrées sur le suivi social et familial du ménage.

Pendant de nombreuses années cette action était financée dans le cadre des Fonds Solidarité Logement sur la ligne dédiée à l'Aide à la Médiation Locative (AML). Depuis la décentralisation, le Fonds Solidarité Logement n'étant plus copiloté par l'Etat et les Départements, les financements ne sont plus garantis à hauteur des besoins (financement plafonné du nombre de mesures AML, dégressivité des montants d'aide etc.). Parallèlement, l'Etat met en avant les notions de "logement d'abord" et "d'accompagnement vers et dans le logement". De longue date, les associations de la FAPIL ont permis l'accès au logement des publics les plus défavorisés et il convient aujourd'hui de trouver la place que doit prendre la Gestion Locative Adaptée dans ces nouveaux dispositifs.

3. DES ASSOCIATIONS QUI PRODUISENT ET GÈRENT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ORDINAIRES

	Gérés		Perdus	Produits	Croissance
	Gérés 2008	2009			
ALFA 3A (AIN)	138	142	0	4	4
ALVR (ARDECHE)	103	100	4	1	-3
ADLS (DROME)	314	358	10	54	44
ACT HABITAT (HAUTE SAVOIE)	148	155	8	15	7
UTPTD/TERRITOIRES (ISERE)	300	338	5	43	38
ASL (LOIRE)	391	398	11	18	7
HH RHONE/RN 69 (RHONE)	852	893	0	41	41
TOTAL	2246	2384	38	176	138

Croissance du parc

Source : Enquête FAPIL

► Avec près de 2 400 logements gérés en 2009, l'offre de logements ordinaires des associations de la FAPIL Rhône-Alpes se répartit sur l'ensemble du territoire rhônalpin, puisque sept départements de la région sont concernés.

► En 2009 la croissance du parc est de 138 logements. Cette croissance s'explique par un double phénomène :

- en 2009, 176 nouveaux logements ont été produits,
- parallèlement, 38 logements sont sortis du parc.

Les logements produits avec travaux le sont, soit dans le cadre d'une Maitrise d'Ouvrage, soit dans le cadre d'une Assistance à Maitrise d'Ouvrage. Certaines associations présentent la spécificité d'être directement articulées à un maître d'ouvrage associatif : Territoires à la SAS

UTPT, et Régie Nouvelle à Habitat et Humanisme.

Par ailleurs, un certain nombre de logements sont produits sans travaux et captés auprès de propriétaires privés ou publics. Ils sont confiés à l'association à travers un mandat de gestion, grâce à des outils développés par l'Etat ou les collectivités locales.

Les sorties de parc tiennent à divers facteurs : la vente du logement, la fin du mandat de gestion, une meilleure identification du parc géré.

Des outils de mobilisation du parc privé mis à disposition par l'Etat et les collectivités locales

Pour convaincre les propriétaires privés de mettre en gestion leur logement et pratiquer un loyer social, les associations utilisent les outils mis à leur disposition par l'Etat et les collectivités locales. Elles adaptent leur argumentaire en fonction du projet du propriétaire en lui proposant, selon les cas, de bénéficier d'avantages fiscaux, d'aides aux travaux, de subventions, d'assurances ...

En Rhône-Alpes, la Région a développé une action spécifique d'aide aux propriétaires qui confient la gestion de leur(s) logement(s) à des associations et optent pour un loyer conventionné. En 2009, 137 logements ont ainsi reçu la prime pour le logement des personnes démunies.

Localement, les collectivités locales soutiennent les actions en faveur du développement d'un parc de logements accessibles à travers des bonifications d'aides aux travaux (ex : PIG à loyer maîtrisé) ou par des subventions aux associations pour leur activité de prospection auprès des propriétaires.

Toutes ces aides et les compétences développées par les associations pour conseiller les propriétaires permettent au réseau de mobiliser chaque année de nouveaux logements accessibles aux ménages à faibles ressources.

Les logements produits sont proposés en contrat de location classique, à des loyers conventionnés sociaux ou très sociaux.

Le parc géré par les associations est considéré comme diffus puisqu'en moyenne une adresse compte deux logements. Cet aspect diffus du parc contribue à favoriser l'insertion par le logement et à permettre l'accès des centres-villes et des quartiers résidentiels à des publics défavorisés.

L'essentiel de la mission de gestion locative ne peut intervenir que si l'organisme en maîtrise l'usage. Deux cas de figure sont possibles :

- ▶ **la pleine propriété** (qui amène le maître d'ouvrage partenaire de l'organisme gestionnaire à être propriétaire) ou la détention par l'association d'un droit réel immobilier (baux emphytéotiques ou baux à réhabilitation),
- ▶ **le mandat de gestion** pour le compte d'un propriétaire.

L'attribution des logements peut-être maîtrisée par les opérateurs. La plupart des opérateurs ont à la fois des logements dont l'attribution est prescrite par les partenaires financeurs et d'autres logements pour lesquels l'attribution est libre. Dans les deux cas le propriétaire délègue

l'attribution à la structure.

Le mode d'attribution dépend en règle générale de la nature du financement des logements, du type de propriétaires ou du mode de fonctionnement des structures. Lorsque les attributions sont réservées, elles sont prescrites par les collectivités locales, les services logement des Préfectures qui, dans le cadre des PDALPD, gèrent les fichiers des demandeurs prioritaires, les collecteurs du 1 %, les organismes HLM ou les associations partenaires des opérateurs. Lorsque les attributions sont libres, ce sont les commissions d'attribution internes aux structures qui choisissent les ménages logés, principalement auprès d'organismes partenaires de leurs réseaux.

- ▶ **Cinq des huit associations (ADLS, ACT Habitat, ASL, Régie Nouvelle et Territoires) sont, aujourd'hui, des Agences Immobilière à Vocation Sociale**, c'est-à-dire qu'elles mettent leurs compétences dans le domaine de l'immobilier au service du logement des personnes en difficulté. Elles exercent leur activité dans le cadre de la réglementation en vigueur, la loi Hoguet de 1970. Cette compétence dans les métiers de l'immobilier implique notamment la détention d'une carte professionnelle délivrée par le Préfet, l'adhésion à un organisme de garantie financière et la

souscription d'une assurance responsabilité civile et professionnelle.

Les AIVS offrent des outils de sécurisation aux propriétaires du type assurance impayé et dégradation, négociée sous forme d'accord avec la MACIF.

- ▶ Les logements permettent de loger des ménages d'âge moyen et les moins de 30 ans sont minoritaires. **Il s'agit d'une population plus familiale que dans les structures d'hébergement ou de logement temporaire avec un certain nombre de familles monoparentales et de couples avec enfants.** Si près de quatre ménages sur dix ont un emploi, ils ont de très faibles ressources dans une grande majorité.

L'étude a été réalisée par

l'Observatoire de l'Hébergement et du Logement
de Grenoble

Contact : obslog@wanadoo.fr



Rhône-Alpes

**Fédération
des Associations
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement**

Fapil Rhône-Alpes
9, rue Mathieu varille
69 007 Lyon

tél : 04 78 72 64 49
contact@fapil-rhonealpes.net
www.fapil-rhonealpes.net

Notre réseau est soutenu par :

Rhône-Alpes Région